LEE AH LIN

lwn.

PENTADBIR TANAH DAERAH, MELAKA

MAHKAMAH TINGGI, MELAKA
DATUK WIRA HJ. MOHD. NOOR BIN HJ. AHMAD H.
[PERUJUKAN TANAH NO 15-2-1989]
22 APRIL 1994

UNDANG-UNDANG TANAH: Pengambilan balik - Penilaian - Samada awad yang dibuat oleh defendan munasabah - Nilai tanah - Penentuan - Prinsip-prinsip yang perlu dipakai.

UNDANG-UNDANG TANAH: Pengambilan balik - Penilaian - Perbandingan nilai tanah - Penjualan tanah di kawasan sekitar - Samada penjualan bona fide - Samada pembeli "special purchaser" - Ujian penentu.

Ini adalah satu kes perujukan tanah yang dibuat oleh plaintif dan Perbadanan Kemajuan Negeri Melaka (PKNM) bagi merujuk pertikaian mereka berhubung dengan awad yang dibuat oleh defendan terhadap tanah yang dikenal sebagai lot 922 Mukim Peringgit, Melaka, milik plaintif, dimana sebahagian dari tanah tersebut telah diambil balik oleh defendan bagi pihak PKNM. Dalam kes ini tarikh material bagi menentukan nilai pasaran tanah adalah 10 November 1988.

Fakta kes menunjukkan Penilai Swasta telah menilai tanah berkenaan pada harga RM7 satu kaki persegi berdasarkan, terutamanya, kepada transaksi jualbeli atas lot 918, yang bersempadan dengan lot 922, dimana pada tahun 1983 lot tersebut telah dibeli pada harga RM6 satu kaki persegi. Fakta kes menunjukkan bahawa sebahagian dari lot 918 juga terlibat dengan pengambilan balik tanah pada tahun 1988 dimana awad yang sama i.e sebanyak RM6 satu kaki persegi dibuat oleh Pentadbir Tanah Daerah.

Penilai Kerajaan menilai lot 922 pada kadar RM2.79 satu kaki persegi berdasarkan kepada dua lot tanah yang terletak 0.6 km dari lot 922, dimana awad sebanyak RM3.60 satu kaki persegi telah dibuat dalam transaksi jualbeli pada tahun 1987. Dalam awadnya, defendan memutuskan bahawa kadar RM5.50 bagi satu kaki persegi bagi lot 922 adalah sesuai dan persoalan yang timbul adalah samada, setelah mengambil kira semua faktor relevan, keputusan defendan tersebut betul dan manasabah.

Diputuskan:

[1] Prinsip-prinsip utama yang perlu dipakai oleh Mahkamah bagi menentukan nilai tanah adalah jelas. Pedoman yang amat baik ialah keterangan tanah-tanah yang serupa dari segi kualiti dan kedudukan yang berhampiran yang dibuat ketika atau sebelum pengambilan balik tanah. Harga-harga tanah yang dibayar dalam transaksi-transaksi jual beli itu boleh digunakan sebagai perbandingan tertakluk kepada penyelarasan dibuat terhadap semua keadaan. Di samping itu pampasan yang telah diawadkan dalam pengambilanbalik tanah yang lepas adalah juga relevan.

[2] Dalam menentukan harga pasaran secara perbandingan dengan harga jualan tanah-tanah yang berhampiran, Mahkamah menerima hakikat bahawa jenis geran dan kategori kegunaan semasa sesuatu bidang tanah itu juga mempengaruhi harga jualannya. Oleh itu perbandingan tidak boleh diasaskan semata-mata kepada harga jualan sahaja. Dengan lain perkataan, faktor-faktor yang mempengaruhi harga jualan seperti jenis geran, kategori kegunaan, lokasi, kemudahan lokasi, potensi dan lain-lain lagi perlu juga diambilkira. Jika tidak, penentuan yang realistik dan tepat tidak boleh dicapai.

[3] Setiap penjualan tanah tidak semestinya mencerminkan harga pasaran yang sebenar dan dari segi ini Mahkamah akan mengambilkira hanya penjualan-penjualan yang tulen dan *bona fide*. Bagi menentukan samada sesuatu penjualan itu bona fide atau pun tidak lima ujian yang diputuskan dalam kes *Goverment of Bombay v. Merwan Moondigar* ILR 48 Bom. 190 bolehlah dipakai.

[4] Dalam kes ini hanya lot 918 boleh dijadikan perbandingan yang agak baik kerana terdapat persamaan yang besar dengan lot 922 di segi jenis geran, kategori kegunaan, lokasi, keluasan dan potensi. Namun begitu harga jualan tahun 1983 dan awad yang diberi pada tahun 1988 sebanyak RM6 satu kaki persegi bagi lot tersebut tidak boleh diterima bulat-bulat. Faktor samada pembeli lot tersebut adalah "special purchaser", serta faktor masa dan naik turun harga pasaran tanah, hendaklah juga dipertimbangkan.

[5] Walaupun secara perbandingan lot-lot 918 dan 922 mempunyai potensi yang lebih kurang sama, Mahkamah bersetuju dengan pendapat defendan yang nilai bagi lot 922 tidak dapat disamakan dengan lot 918 yang bersempadan dengannya kerana lot 918 adalah digunakan untuk perniagaan. Jadi sekiranya nilai tanah lot 918 pada tarikh-tarikh yang relevan itu kurang dari RM6 satu kaki persegi, adalah tidak manasabah nilai tanah lot 922 melebihi kadar tersebut, dan lagi, oleh sebab nilai tanah bagi lot 922 adalah lebih rendah daripada nilai tanah bagi lot 918, awad sebanyak RM5.50 satu kaki persegi yang diberi oleh defendan adalah manasabah dan berpatutan.

[Rayuan ditolak].

Kes-kes yang dirujuk:
ER Boon Yan & Ors lwn. Collector of Land Revenue, Port Dickson [1955] 1 MLJ 133 ***(dicatit)***
Ng Tiou Hong lwn. Collector of Land Revenue, Gombak [1984] 2 MLJ 35 ***(dirujuk)***
Bertam Consolidated Rubber Co. Ltd. lwn. Collector of Land Revenue Province Wellesley [1984] 1 MLJ 164 ***(dirujuk)***
Government of Bombay lwn. Merwan Moondigar ILR 48 Bom. 190 ***(diikuti)***
Draman Bin Kassim lwn. Pentadbir Tanah Daerah, Hulu Terengganu [1990] 3 MLJ 284 ***(dirujuk)***
Pentadbir Tanah Daerah Petaling lwn. Glenmarie Estate Ltd. [1992] 1 MLJ 331 @ 334 ***(dirujuk)***

Perundangan yang dirujuk:
Kanun Tanah Negara, s. 53(1), (2)

Bagi pihak pemohon - K. K. Chong; T/n. Koh Kim Leng & Co.
Bagi pihak responden - Sulaiman bin Daud (Pejabat Penasihat Undang-Undang Negeri, Melaka)

ALASAN PENGHAKIMAN

Hj. Mohd. Noor Bin Hj. Ahmad H:
Kes ini adalah mengenai pengambilan balik sebahagian tanah lot 922 Mukim Pringgit, Melaka yang mempunyai keluasan 2.32607 ekar. Bahagian yang diambil balik adalah seluas 0.763 ekar. Tarikh material bagi menentukan tarikh nilaian pasaran tanah tersebut ialah 10 November 1988.

Pentadbir Tanah Daerah telah memberi awad sebanyak RM5.50 bagi satu kaki persegi. Pemohon menuntut sebanyak RM7 satu kaki persegi sepertimana dinilai oleh Penilai Swasta, iaitu Azmi & Co. Sdn. Bhd., manakala Perbadanan Kemajuan Negeri Melaka (PKNM), yang bagi pihaknya tanah tersebut diambil, berkata awad yang berpatutan ialah sebanyak RM2.79 satu kaki persegi, sepertimana yang dinilai oleh Penilai Kerajaan. Masing-masing tidak berpuashati dengan awad tersebut dan telah memohon perujukan tanah, iaitu Perujukan Tanah No 15-2-1989 dan No 15-3-1989.

Pihak-pihak dalam Perujukan Tanah No 15-3-1989 telah bersetuju bahawa keputusan Mahkamah dalam kes ini akan mengikatkan mereka.

Penilai Swasta telah menggunakan lot 918 yang bersempadan dengan lot 922 sebagai lot perbandingan utama atas alasan-alasan bahawa:

(a) terdapat banyak persamaan di antara kedua-dua lot dari segi keluasan (1.93633 ekar), lokasi, kemudahan lokasi, dan bentuk lot,
(b) lot 918 adalah tertakluk kepada kategori pertanian walhal lot 922 tidak tertakluk kepada apa-apa kategori, dan dengan yang demikian lot 922 mempunyai potensi pembangunan yang lebih baik,
(c) lot 922 boleh diluluskan untuk pembangunan kediaman dalam bentuk unit-unit hingga empat tingkat,
(d) atas sebab-sebab (a), (b) dan (c) lot 922 mempunyai potensi untuk dibangunkan dan potensi itu adalah 'immediate'.

Terdapat satu transaksi jualbeli atas lot 918 pada 9 Disember 1983 yang pindahmilik didaftarkan pada 8 Mac 1985 dengan harga RM6 satu kaki persegi. Juga, sebahagian lot 918 terlibat dalam pengambilan balik tanah pada tahun 1988 pada masa yang sama dan juga untuk maksud yang sama seperti pengambilan balik lot 922. Awad dibuat mengikut prinsip dalam kes *Er Boon Yan & Ors v. Collector of Land Revenue, Port Dickson* [1955] 1 MLJ 133, di mana Mahkamah telah menetapkan pampasan berdasarkan kepada harga yang telah dibayar oleh tuan tanah dalam transaksi jualbeli tanah yang sama sebelumnya.

Penilai Swasta telah juga merujuk kepada lot 169 Pekan Batu Berendam sebagai perbandingan. Lot ini juga mempunyai buka depan ke jalan yang sama seperti lot-lot 922 dan 918, akan tetapi terletak lebihkurang 1 batu ke utara lot 922. Tidak terdapat banyak perbezaan di antara lot 169 dan lot 922 dari segi keluasan.

Mengikut Penilai Swasta, lokasi lot 922 adalah lebih baik dari lot 169 kerana berdekatan dengan Bandar Melaka dan kawasan perindustrian Batu Berendam. Terdapat satu transaksi pengambilan tanah atas lot 169 pada 15 Disember 1985 di mana awad sebanyak RM4.90 satu kaki persegi dibuat.

Penilai Kerajaan pula telah merujuk kepada 3 perbandingan iaitu:

(i) lot 1602 Mukim Pringgit dan lot 5604 Mukim Bukit Baru,
(ii) lot 707 dan lot 706 Bandar Bukit Baru Seksyen 3, dan
(iii) lot 3 Pekan Batu Berendam.

Kedudukan lot 1602 Mukim Pringgit dan lot 5604 Mukim Bukit Baru adalah lebihkurang 0.6km. dari lot 922 dan mempunyai buka depan ke jalan yang sama seperti lot 922. Keluasan kedua-dua lot ini ialah 4.27 ekar dan mempunyai 2 hakmilik tersendiri yang berkategori bangunan. Kedua-dua lot ini merupakan pajakan 99 tahun, lot 1602 tamat pada tahun 2083 dan lot 5604 pada tahun 2077. Lot-lot ini lebih jauh dari Bandar Melaka, akan tetapi juga berhampiran dengan Kawasan Perusahaan Bebas Batu Berendam seperti lot 922. Terdapat satu transaksi jualbeli bagi kedua-dua lot dalam tahun 1987 dengan harga RM3.60 satu kaki persegi di antara PKNM dan Syarikat Daya Selat Sdn. Bhd.

Tidak perlu saya sebutkan di sini dengan jelas butir-butir mengenai perbandingan (ii) dan (iii) yang dibuat oleh Penilai Kerajaan itu kerana, saya berpendapat bahawa tidak wajar perbandingan itu diambilkira dalam penentuan nilaian bagi lot 922 itu, oleh sebab terdapat perbezaan yang besar di antara lot-lot perbandingan itu dengan lot-lot perbandingan yang saya sebutkan tadi dari segi lokasi, kemudahan lokasi dan lain-lain lagi. Terdapat satu transaksi jualbeli di atas lot-lot 707 dan 706 Bandar Bukit Baru Seksyen 3 dalam tahun 1988 dengan harga RM1.05 satu kaki persegi dan satu transaksi jualbeli di atas lot 3 Pekan Batu Berendam dalam tahun 1987 dengan harga RM2.18 satu kaki persegi.

Prinsip-prinsip utama yang perlu dipakai oleh Mahkamah bagi menentukan nilai tanah adalah jelas, iaitu:

(i) rujukan hendaklah dibuat kepada harga menasabah yang penjual yang rela menjualnya mengharap mendapatkan dari pembeli yang sanggup membelinya
(ii) harga pasaran boleh dipertimbangkan dari harga-harga jualan tanah-tanah yang serupa yang berhampiran dan yang serupa dari segi kualiti dan kedudukan
(iii) potensinya hendaklah diambilkira iaitu, jenis dan penggunaan tanah ketika diambilbalik hendaklah diambilkira bersama dengan kemungkinan yang ianya boleh digunakan bagi tujuan yang menasabah di masa hadapan
(iv) bagi menentukan jenis penggunaan tanah itu perlu diambilkira sama ada lokasinya berada di dalam atau berhampiran dengan kawasan yang telah dibangunkan, jauhnya dari pekan, terdapatnya laluan ke tanah itu atau di atasnya atau terdapatnya risab jalan yang mungkin laluan boleh dibina di masa hadapan dalam jangka yang singkat dan perbelanjaan yang mungkin dibuat bagi meratakan permukaan tanah itu dan sebagainya dan
(v) anggaran nilaian oleh pakar penilaian adalah sebahagian keterangan yang boleh diambilkira akan tetapi tidak boleh diambil berat sangat kecuali ianya disokong oleh atau terdapat persamaan dengan lain keterangan.

Pedoman yang amat baik ialah keterangan penjualan tanah-tanah yang serupa dari segi kualiti dan kedudukan yang berhampiran yang dibuat ketika atau sebelum pengambilan balik tanah itu. Harga-harga tanah yang dibayar dalam transaksi-transaksi jualbeli itu boleh digunakan sebagai perbandingan tertakluk kepada penyelarasan dibuat terhadap semua keadaan [lihat *Ng Tiou Hong v. Collector of Land Revenue, Gombak* [1984] 2 MLJ 35]. Dalam menentukan harga pasaran, pampasan yang telah diawadkan dalam pengambilanbalik tanah yang lepas adalah juga relevan [lihat *Bertam Consolidated Rubber Co. Ltd. v. Collector of Land Revenue Province Wellesley* [1984] 1 MLJ 164].

Dengan berlandaskan kepada prinsip-prinsip yang saya huraikan tadi saya berpendapat bahawa:

(1) Pertimbangan hendaklah ditumpukan kepada 4 perbandingan sahaja bagi menentukan nilai pasaran lot 922, iaitu lot 918 Mukim Peringgit, lot 169 Pekan Batu Berendam, lot 1602 Mukim Pringgit dan lot 5604 Mukim

Bukit Baru. Perlu dititikberatkan bahawa kategori kegunaan lot 918 ialah pertanian, lot-lot 1602 dan 5604 ialah bangunan dan lot 169 adalah tanah pekan yang dipegang bawah Hakmilik Pendaftar dan tidak tertakluk kepada keperluan ubah syarat, jika hendak dimajukan. Mengikut peruntukan-peruntukan ss. 53(1) dan (2) Kanun Tanah Negara, lot 922 adalah tertakluk kepada syarat tersirat 'pertanian' dan dengan yang demikian tiada kelebihan nilai dari lot 918 di segi aspek kegunaan semasa. Dengan itu, dari segi syarat hakmilik bagi maksud kegunaan semasa, lot-lot 1602, 5604 dan 169 adalah lebih baik dari lot-lot 918 dan 922.

(2) Dari segi laluan, keempat-empat lot perbandingan mempunyai buka depan ke jalan yang sama seperti lot 922. Dan tentang lokasi, walaupun kedudukan lot-lot 1602, 5604, 918 dan 922 berhampiran dengan kawasan yang telah dibangunkan, khususnya Kawasan Perusahaan Bebas Batu Berendam, lot-lot 918 dan 922 adalah lebih baik dari lot-lot 1602 dan 5604 kerana kedudukan lot-lot itu adalah lebih dekat dengan Bandar Melaka dan kawasan di persekitaran yang telah dibangunkan sepertimana disebutkan dalam Lapuran Penilai Swasta muka surat 9 (Lampiran (5)). Dengan itu, potensi lot-lot 918 dan 922 adalah lebih baik dari lot-lot 1602 dan 5604, dan tidak kurang dari lot 169 yang berhampiran dengan Pekan Batu Berendam. Jikalau perbandingan dibuat antara lot 922 dan lot 918 dari segi potensi kedua-dua lot mempunyai potensi lebihkurang yang sama kerana sudah dibayangkan yang lot 922 boleh dibangunkan dengan unit-unit kediaman yang tidak melebihi 4 tingkat (lihat Appendix IV dalam Lapuran Penilai Swasta); akan tetapi potensi pembangunan itu tidak boleh dikatakan "immediate" kerana kelulusan ubah syarat dan lain-lain lagi perlu diperolehi terlebih dahulu dari Pihak berkuasa Negeri dan pihak berkuasa yang relevan, dan lot 918 pula telah dibayangkan untuk dimaju sebagai stesyen pam minyak dan gudang, iaitu untuk perniagaan. Mengikut Lapuran Penilai Swasta di muka surat 10 dan Lapuran Penilai Kerajaan di muka surat 2 (Lampiran (8)), muka bumi lot 922 di bahagian baratnya yang berhampiran sungai adalah agak rendah sedikit. Oleh itu perlu dipertimbangkan juga bahawa dalam membangunkan lot itu perbelanjaan perlu dibuat bagi meratakan permukaan tanah itu.

(3)(a) Dalam menentukan harga pasaran secara perbandingan harga-harga jualan tanah-tanah yang berhampiran, Mahkamah hendaklah mengambilkira hakikat bahawa jenis geran dan kategori kegunaan semasa sesuatu bidang tanah itu juga mempengaruhi harga jualannya. Oleh itu, perbandingan tidak boleh diasaskan semata-mata di atas harga jualan sahaja. Faktor-faktor yang mempengaruhi harga jualan seperti jenis geran, kategori kegunaan, lokasi, kemudahan lokasi, potensi dan lain-lain lagi perlu diambilkira juga. Jikalau tidak, penentuan yang realistik dan tepat tidak boleh dicapai dan mungkin membawa kepada keanehan. Misalnya, bagi lot 169 pampasan diberi dalam tahun 1985 sebanyak RM4.90 satu kaki persegi manakala transaksi dalam tahun 1987 bagi lot 1602 dan lot 5604 lebih rendah, iaitu pada harga RM3.60 satu kaki persegi. Perbezaan serupa ini tidak menghairankan kerana lot 169 adalah tanah pekan bertaraf geran kekal sepertimana disebutkan dalam perenggan-kecil (1) di atas walhal lot-lot 1602 dan 5604 adalah pajakan sepertimana disebutkan di perenggan 4(2) di atas yang mempunyai kualiti yang rendah walaupun kategori kegunaan adalah bangunan.

(3)(b) Setiap penjualan tanah tidak semestinya mencerminkan harga pasaran yang sebenar akan tetapi hanya penjualan-penjualan yang tulen dan *bona fide* hendaklah diambilkira. Ujian-ujian bagi menentukan sama ada sesuatu penjualan itu *bona fide* untuk dijadikan panduan diputuskan dalam *Government of Bombay v. Merwan Moondigar* ILR 48 Bom. 190 ialah:

(i) sama ada dijual di pasar terbuka,
(ii) sama ada diiklankan atau disebarkan dengan cukup dan terdapat tawar menawar,
(iii) sama ada pembeli seorang yang bijak dan mahir untuk menggunakan tanah itu secara terbaik,
(iv) sama ada penjual dan pembeli terpengaruh oleh prinsip bisnes,
(v) apakah siasatan telah dibuat, sama ada pakar-pakar telah dirujuk, iaitu sama ada transaksi tersebut telah disemak dengan teliti dan berhati-hati oleh kedua-dua pihak.

(3)(c) Transaksi penjualan lot-lot 1602 dan 5604, walaupun dilakukan 18 bulan sebelum tarikh warta lot 922, tidak boleh dijadikan perbandingan yang baik kerana jenis geran dan

kategori kegunaan adalah berlainan dan juga tidak terbukti yang penjualan lot-lot itu oleh PKNM (sebuah badan berkanun yang dipertanggungjawabkan untuk membangun serta memajukan Negeri Melaka) kepada Syarikat Daya Selat Sdn. Bhd. (pelabur) dibuat secara tender atau didedah kepada pasaran dan juga, mengikut Penilai Kerajaan, PKNM tidak meminta nilaian dari Jabatan Penilaian sebelum lot-lot itu dijual. Pampasan bagi lot 169 sebanyak RM4.90 satu kaki persegi juga tidak boleh dijadikan perbandingan yang baik kerana jenis geran dan kategori kegunaan adalah berbeza. Begitu juga dengan transaksi-transaksi lot-lot 707, 706 dan 3 yang terdapat perbezaan-perbezaan sepertimana yang saya sebutkan di perenggan 4(3) di atas. Hanya yang boleh dijadikan perbandingan yang agak baik ialah transaksi penjualan dan pengambilan balik tanah lot 918 kerana terdapat persamaan yang besar dengan lot 922 di segi jenis geran, kategori kegunaan, lokasi, kemudahan lokasi, keluasan dan potensi. Akan tetapi, harga jualan lot 918 dalam tahun 1983 dan awad yang diberi dalam tahun 1988 sebanyak RM6 satu kaki persegi tidak boleh diterima bulat-bulat tanpa penyelarasan dibuat tentang:

(i) fakta, seperti yang dibuktikan dalam afidavit Zuraidah bte Md. Aris yang diikrarkan pada 11 Januari 1994, bahawa pembeli adalah 'special purchaser' yang sanggup membayar harga belian yang lebih tinggi kerana tanah tersebut hendak dimajukan sebagai stesyen pam minyak dan gudang. Mengenai 'special purchaser', Y. A. A. Hashim Yeop A. Sani (ketika itu Hakim Besar Malaya) dalam kes *Draman Bin Kassim v. Pentadbir Tanah Daerah, Hulu Terengganu* [1990] 3 MLJ 284 @ 286 berkata:

> Sipembeli yang berhajat untuk membuat sesuatu ke atas tanah yang dibelinya yang mempunyai keistimewaan khusus kepadanya sendiri tidak boleh dianggap sebagai pembeli biasa. Misalnya, orang yang hendak membeli sekeping tanah khusus untuk mendirikan stesyen minyak, ia akan mampu membayar harga yang tinggi untuk maksud itu.

(ii) fakta, seperti yang dibuktikan dalam afidavit Zuraidah bte Md. Aris yang sama, bahawa adalah menasabah dianggapkan yang awad yang dibuat oleh Pentadbir Tanah Daerah dalam pengambilan balik tanah dalam tahun 1988 adalah diasaskan atas nilaian Penilai Kerajaan yang menggunakan prinsip dalam kes *Er Boon Yan*.

(iii) masa dan naik-turun harga pasaran harta tanah. Transaksi jualbeli itu dilakukan lebihkurang 5 tahun kebelakangan dari tarikh yang material dan, sepertimana disahkan dalam kes *Pentadbir Tanah Daerah Petaling v. Glenmarie Estate Ltd.* [1992] 1 MLJ 331 @ 334, harga pasaran harta tanah pada tahun 1983 berada di kemuncak dan pada tahun 1984 dan 1985 merosot dan tidak menentu. Penilai-penilai Kerajaan Abd. Hamid bin Abu Bakar dan Zuraidah bte Md. Aris dalam afidavit masing-masing yang diikrarkan pada 20 Oktober 1993 dan 21 September 1993 berpendapat bahawa trend nilai pasaran harta tanah di kawasan lot 922 menurun sebanyak 7% daripada tahun 1983 hingga 1985 dan 25% daripada tahun 1985 hingga 1988. Pendapat mereka itu kurang menyakinkan kerana lot-lot bandingan yang digunakan oleh mereka untuk menunjukkan trend harga pasaran itu adalah amat berbeza daripada lot 922 dari segi lokaliti, jenis harta, jenis pasaran dan bekalan harta di lokaliti, sepertimana dijelaskan oleh Penilai Swasta, Choo Ah Sit dalam afidavitnya yang diikrarkan pada 25 November 1993 perenggan-perenggan 2, 3, 4, 5 dan 6. Dalam keadaan sebegini saya tidak dapat menentukan apakah peratusan yang sebenarnya harga pasaran bagi lot 918 yang telah merosot dari tahun 1984 hingga tahun 1988. Apa yang pasti hanyalah pada keseluruhannya harga pasaran harta tanah mula merosot dari tahun 1984.

Selepas membuat penyelarasan dengan mengambilkira fakta-fakta tersebut di atas, saya berpendapat bahawa nilai tanah lot 918 sama ada ketika dibeli dalam tahun 1983 atau ketika diambilbalik dalam tahun 1988 adalah kurang daripada RM6 satu kaki persegi. Adalah jelas bahawa Pentadbir Tanah Daerah dalam membuat awad sebanyak RM5.50 satu kaki persegi bagi lot 922 telah berpendapat yang nilai bagi lot 922 itu tidak dapat disamakan dengan lot 918 yang bersempadan kerana lot 918 adalah digunakan untuk perniagaan. Pendek kata, beliau telah memutuskan bahawa nilai tanah bagi lot 918 adalah lebih baik

daripada nilai tanah bagi lot 922. Saya bersetuju dengan keputusan itu. Jadi, sekiranya nilai tanah lot 918 pada tarikh-tarikh yang relevan itu kurang dari RM6 satu kaki persegi, adalah tidak menasabah nilai tanah lot 922 melebihi daripada RM6 satu kaki persegi, dan lagi, oleh sebab nilai tanah bagi lot 922 adalah lebih rendah daripada nilai tanah bagi lot 918, saya berpuashati bahawa awad sebanyak RM5.50 satu kaki persegi yang diberi oleh Pentadbir Tanah Daerah itu adalah menasabah dan berpatutan.

Memandangkan kepada keadaan keseluruhannya saya berpendapat adalah tidak wajar pampasan (RM5.50 satu kaki persegi) yang diberi oleh Pentadbir Tanah Daerah itu diketepikan. Dengan yang demikian, rayuan oleh Pemohon-Pemohon dalam kedua-dua Perujukan Tanah ini ditolak. Kos dibayar oleh masing-masing.

PENDAKWA RAYA

lwn.

SEACH BEE LYE

MAHKAMAH TINGGI, JOHOR BAHRU
DATO' HJ. ARIFIN BIN HJ. JAKA PK
[PERBICARAAN JENAYAH NO 47-3-90]
17 FEBRUARI 1994

DADAH BERBAHAYA: Tuduhan mengedar dadah berbahaya - Akta Dadah Berbahaya 1952 s. 39B(1)(a) - Pendakwa Raya mengeluarkan warkah keizinan untuk mendakwa sebelum dadah dianalisa oleh ahli kimia - Keizinan mengenalpasti dadah dan berat dadah - Keraguan tentang berat dadah dalam keizinan - Samada fatal.

PROSEDUR JENAYAH: Permohonan untuk memanggil saksi oleh pendakwa selepas kes ditutup - Samada patut dibenarkan - Samada bermakna Mahkamah menolong mengetatkan kes pendakwa - Samada hak OKT kepada "benefit of the doubt" terjejas - Kanun Prosedur Jenayah s. 425.

KETERANGAN: Kes prima facie - Rangkaian keterangan - Penjagaan dan pengawalan eksibit - Pegawai penyiasat tidak disoal tentang penjagaan dan penyimpanan eksibit - Samada rangkaian keterangan pendakwa terputus - Samada pendakwa gagal membuktikan kes prima facie.

Tertuduh (OKT) ditangkap oleh polis pada 18 November 1989 ketika sedang membimbit briefcase dan satu beg kecil mengandungi ketulan-ketulan dadah heroin dan dituduh dibawah s. 39B(1)(a) Akta Dadah Berbahaya 1952. Fakta kes menunjukkan bahawa pada 22 November 1989, yakni empat hari selepas OKT ditangkap, keizinan untuk mendakwa OKT seperti diatas telah dikeluarkan oleh Pendakwa Raya dimana berat heroin yang terlibat dinyatakan didalam keizinan tersebut sebagai 25.37 gram. Fakta kes seterusnya menunjukkan bahawa pada tarikh keizinan tersebut, eksibit yang dikatakan dadah berkenaan masih belum dianalisa oleh ahli kimia. Analisa oleh ahli kimia hanya dibuat pada 11 Disember 1989 dan laporan kimia disediakan pada 17 Disember 1989. Laporan kimia tersebut, bagaimanapun, mengesahkan bahawa eksibit berkenaan adalah dadah jenis heroin seberat 25.37 gram.

Fakta juga menunjukkan bahawa pegawai penyiasat kes ini Inspektor Wan Nasaroldin (SP5) semasa memberi keterangan, telah tidak